

## UMOWA N/...../2026

Zawarta w dniu ..... w Grodkowie, pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową w Grodkowie**, ul. B. Chrobrego 5, 49-200 Grodków,

KRS: 0000130630, NIP: 7530000508, reprezentowaną przez:

Iwonę Pochopień – Prezesa Zarządu

Tadeusza Szelağa – Zastępcę Prezesa d/s technicznych

zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a

.....

zwanym dalej „**Wykonawcą**”

o następującej treści:

### § 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania:  
Remont i malowanie klatek schodowych oraz malowanie korytarzy piwnicznych w budynku wielorodzinnym w Grodkowie przy ul. Krakowskiej 18-18C
2. Szczegółowy zakres prac zawiera Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym stanowiące Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Wykonawca wykona Przedmiot Umowy z należytą starannością wynikającą z zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności gospodarczej oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną.
4. Wykonawca po zakończeniu robót uporządkuje teren i przywróci go do stanu poprzedniego sprzed rozpoczęcia prac.
5. Zamawiający umożliwi Wykonawcy odpłatne korzystanie z wody oraz energii elektrycznej.

### § 2

1. Termin rozpoczęcia robót, o których mowa w § 1 ustala się na dzień ..... **2026 r.**
2. Termin zakończenia Przedmiotu umowy, o których mowa w § 1 ustala się na dzień **20 sierpnia 2026 r.**
3. Remont jednej klatki schodowej może trwać maksymalnie 14 dni liczonych od dnia rozpoczęcia prac w danej klatce schodowej.

4. Za termin zakończenia Przedmiotu umowy Strony uznają dzień sporządzenia protokołu odbioru końcowego.

### § 3

1. Z tytułu należytego wykonania przedmiotu umowy w zakresie remontu i malowania klatek schodowych oraz remontu wejść do budynku Wykonawca otrzyma łączne wynagrodzenie w kwocie: ..... zł brutto (słownie: ..... ).
2. Z tytułu należytego wykonania przedmiotu umowy w zakresie malowania korytarzy piwnicznych Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w kwocie: ..... zł brutto (słownie:.....) za jeden korytarz piwniczny.
3. Wykonawca będzie ponosił koszty zużycia wody oraz energii elektrycznej w formie ryczałtu za jedną klatkę schodową w wysokości 50 zł brutto ( słownie pięćdziesiąt złotych brutto), płatnego z dołu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Wykonawcę prawidłowo wystawionej faktury VAT.
4. Strony dopuszczają rozliczenie częściowe za wykonanie przedmiotu umowy.
5. Podstawę do wystawienia faktury stanowi protokół częściowego lub końcowego odbioru przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1.
6. Zamawiający zobowiązuje się dokonywać płatności wskazanych na danej fakturze w terminie 14 dni od daty doręczenia mu prawidłowo wystawionej faktury.
7. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na rachunek bankowy wskazany na fakturze, a za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
8. Za każde opóźnienie w płatności Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych.

### § 4

1. Strony ustalają, że będą stosowane odbiory: częściowe oraz końcowy przedmiotu umowy.
2. Odbiór częściowy oraz końcowy dokonywany jest w terminie 5 dni roboczych, liczonym od dnia pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru częściowego lub końcowego bezpośrednio do siedziby Zamawiającego.
3. Jeżeli w toku czynności odbioru końcowego zostanie stwierdzone, że Przedmiot Umowy nie osiągnął gotowości do odbioru, w szczególności z powodu niezakończenia robót, z powodu wad istotnych uniemożliwiających użytkowanie przedmiotu umowy Zamawiający będzie uprawniony do odmowy odbioru i odmowy podpisania protokołu końcowego robót.

Zamawiający może w takim przypadku odmówić odbioru i zobowiązać Wykonawcę do zakończenia robót lub naprawy stwierdzonych wad oraz do ponownego zgłoszenia gotowości do odbioru.

4. W imieniu Zamawiającego nadzór nad robotami sprawować będzie:
  - a) Tadeusz Szelaąg – Zastępca Prezesa d/s. technicznych,  
który upoważniony jest także do końcowego odbioru robót.

## § 5

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu 36 – miesięcznej gwarancji i rękojmi na wykonany przedmiot zamówienia, licząc od dnia dokonania odbioru końcowego Przedmiotu Umowy.
2. Zamawiający zobowiązany jest do zawiadomienia Wykonawcy w formie pisemnej o fakcie ujawnienia wad w terminie do 1-go miesiąca, licząc od daty stwierdzenia przez Zamawiającego, że wady wystąpiły.
3. Zamawiający w powiadomieniu winien wyznaczyć termin przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego robót. Z czynności przeglądu strony zobowiązane są sporządzić pisemny protokół, w którym ustalą fakt istnienia wad, zakres rzeczowy wad oraz termin ich usunięcia.
4. W przypadku nieprzystąpienia przez Wykonawcy do czynności przeglądu w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, Zamawiający protokół, o którym mowa w ust. 3 sporządzi jednostronnie i protokół ten zawierający stwierdzenie wystąpienia wad, ich zakresu i zobowiązanie Wykonawcy do usunięcia wad wraz z terminem na ich usunięcie prześle Wykonawcy.
5. W razie bezskutecznego upływu terminu ustalonego bądź wyznaczonego na usunięcie wad, Wykonawca upoważnia Zamawiającego do wykonania tych czynności, tj. usunięcia wad na koszt Wykonawcy.

## § 6

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy **Wykonawca** zobowiązuje się do zapłacenia następujących kar umownych:
  - a) za zwłokę w terminie wykonania przedmiotu umowy w wysokości 0,2 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy za każdy dzień opóźnienia,
  - b) za zwłokę w terminie wykonania prac w danej klatce schodowej (§2 ust. 3) w wysokości 0,1 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy za każdy dzień opóźnienia,

- c) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub powstałych w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,1 % łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, za każdy dzień zwłoki,
  - d) w wysokości 15% łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, gdy Zamawiający odstąpi od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Wykonawca.
2. **Zamawiający** zobowiązuje się do zapłacenia kar umownych w wysokości:
- a) 15% łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego,
6. Jeżeli wysokość kar umownych nie pokrywa poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
7. Zapłata kar umownych nastąpi w terminie 14 dni od daty wezwania zawierającego żądanie ich zapłaty. Zapłata należności nastąpi na rachunek bankowy wskazany w żądaniu zapłaty.
8. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia należnego z tytułu realizacji dostaw wynikających z Umowy.
9. Zapłata kar umownych nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku wykonania umowy, a Zamawiającego od obowiązku zapłaty wynagrodzenia.

## **§ 7**

1. Zamawiający może odstąpić od umowy, jeżeli:
- a) Wykonawca nie wykonuje robót zgodnie z niniejszą umową lub przepisami prawa i nie zmienił sposobu wykonywania robót pomimo wezwania do zmiany sposobu wykonywania robót w wyznaczonym 14 dniowym terminie – w terminie 14 dni liczonych od dnia upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu,
  - b) zostanie złożony uzasadniony wniosek o ogłoszenie upadłości Wykonawcy bez względu na to czy obejmował będzie likwidację majątku czy też zawarcie układu – w terminie 14 dni liczonych od dnia powzięcia przez Zamawiającego wiedzy o tej okoliczności,
  - c) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął prac w terminie określonym w niniejszej umowie lub przerwie realizację robót ze swej winy nie będzie realizował ich przez okres 7 (siedmiu) dni i pomimo wezwania do rozpoczęcia robót z wyznaczonym 7 (siedmio) dniowym terminem robót nie rozpoczął – w terminie 14 dni liczonych od dnia upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu,

- d) stwierdzi, że roboty budowlane wykonywane są przez podwykonawców Wykonawcy lub dalszych podwykonawców, jeżeli podwykonawcy nie zostali zgłoszeni Zamawiającemu lub Zamawiający nie zaakceptował tych podwykonawców – w terminie 14 dni liczonych od dnia powzięcia przez Zamawiającego wiedzy o tej okoliczności.
2. Wykonawca może odstąpić od umowy, jeżeli:
- a) Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur mimo wyznaczenia dodatkowego terminu nie krótszego aniżeli 14 dni – w terminie 14 dni liczonym od dnia upływu dodatkowego terminu.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej - pod rygorem nieważności z podaniem uzasadnienia.
4. Strony postanawiają, że oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy złożone przez którąkolwiek ze stron wywołuje skutek na przyszłość (odstąpienie ex nunc), zaś Wykonawcy przysługiwać będzie jedynie wynagrodzenie za prawidłowo wykonaną do czasu złożenia tego oświadczenia część umowy.

## § 8

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają zachowania pod rygorem nieważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle realizacji Umowy Strony będą starały się rozwiązać w drodze negocjacji. W przypadku braku rozwiązania spornej kwestii we wskazany wyżej sposób rozstrzygnie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają zachowania pod rygorem nieważności formy pisemnej w postaci aneksu.
4. Wykonawca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek potrąceń względem Zamawiającego ani dokonywania przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
5. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Ogłoszenie o przetargu

Zamawiający

Wykonawca